

OBSERVATORIO DEL ALQUILER

BARÓMETRO DEL ALQUILER SEGUNDO TRIMESTRE DE 2025

Un alquiler a dos
velocidades: Barcelona
lidera la caída de oferta y
no logra bajar los precios

Julio 2025

Impulsador por

**ALQUILER[®]
SEGURO**
FUNDACIÓN

 **Universidad
Rey Juan Carlos**

Miembros y Colaboradores

AENOR

 **Sociedad
de Tasación**

**ALQUILER[®]
SEGURO**

tuTECHÔ

RESIDELIA

FMI FICHERO DE
INQUILINOS
MOROSOS

 30
years

 **Lleida.net**

ingesegur
servicios de seguridad

La situación del mercado del alquiler sigue sin mejorar en España. El **desequilibrio entre la oferta y la demanda** no apunta todavía a una estabilización, con cada vez más personas buscando arrendar una vivienda, mientras que el número de inmuebles en promoción continúa cayendo.

El **Observatorio del Alquiler** impulsado por la **Fundación Alquiler Seguro** y la **Universidad Rey Juan Carlos**, presenta ahora los datos de su Barómetro del Alquiler para el **segundo trimestre de 2025 y analiza oferta demanda y precio en todas las provincias españolas**. Se trata de un periodo en el que se cumple un año de **la entrada en vigor de la primera zona tensionada de España**, que afectó a 140 municipios de Cataluña.

Desde entonces, otros lugares han ido adoptando también esta medida. Además de **Cataluña**, que amplió la declaración inicial a otros 131 municipios de la región, también el **País Vasco** decretó zonas de mercado tensionado en algunos municipios de Guipúzcoa y Vizcaya, como Rentería, Irún, Zumaia o Barakaldo, y se encuentra en trámites de hacerlo en otros lugares como la capital donostiarra.

Además, en este tiempo también se ha aprobado la declaración de zona tensionada en 21 municipios de la **Comunidad Foral de Navarra**, así como en la ciudad gallega de **A Coruña**. Otras localidades, como Las Palmas de Gran Canaria o Vigo, están estudiando solicitar la medida. En cambio, en Gijón, en Asturias, que en un momento se abrió a requerirlo también, el Ayuntamiento optó finalmente por rechazarlo.

Así las cosas, en este último año la declaración de zonas tensionadas se ha ido extendiendo por más y más lugares del país, a pesar de que, hasta ahora, su adopción **no está logrando contener los precios sin afectar al equilibrio entre la escasa oferta de viviendas disponibles y la presión que ejerce la demanda** de quienes buscan un nuevo hogar.

El acceso a una vivienda en España, por tanto, sigue comprometido, con grandes dificultades para los jóvenes y las familias que viven de alquiler, especialmente en las grandes ciudades y las áreas costeras. En esta nueva edición del Barómetro del Alquiler, el Observatorio del Alquiler constata que la presión de la demanda y los precios siguen creciendo, mientras que las proyecciones del comportamiento de la oferta este 2025 apuntan a que seguirá disminuyendo.

1. LA PRESIÓN DE LA DEMANDA SIGUE AL ALZA

El Observatorio del Alquiler mide la presión que la demanda ejerce sobre la oferta mediante un análisis del número de personas que se interesan por cada vivienda que sale al mercado en un plazo de diez días. Este dato permite comparar el total de contactos que recibe cada inmueble por territorios, observando enormes diferencias entre los lugares con mayor presión y aquellos otros en los que la situación se encuentra equilibrada.

La presión de la demanda en este segundo trimestre de 2025 se elevó a **141 interesados por vivienda en diez días**. El último dato disponible, referente al primer trimestre de este año, era de 112, inferior al del cierre de 2024, que ascendió a 124, aunque en este último periodo ha vuelto a crecer. Esto se explica por las oscilaciones normales que se producen en el mercado del alquiler a lo largo del año, ya que tanto la oferta como la demanda son variables estacionales. Sin embargo, se observa una tendencia alcista, sobre todo desde la entrada en vigor de las primeras zonas tensionadas, cuando en solo tres meses la presión se disparó de golpe desde los 50 contactos por inmueble hasta los 115.

Este crecimiento se explica, sobre todo, por el comportamiento de la demanda en la provincia de Barcelona, que una vez más repite como el territorio con el dato más elevado. Aquí, cada vivienda que salió al mercado en el segundo trimestre del año recibió, de media, **437 interesados en diez días**. Se trata de la cifra más alta observada hasta ahora, con un importante crecimiento desde el trimestre anterior, cuando fue de 341.

Aunque la provincia barcelonesa destaca muy por encima de todas las demás, la presión de la demanda es también muy alta en otros lugares, especialmente en las grandes ciudades, las zonas con mayor peso del turismo y las zonas declaradas tensionadas.

Así, por detrás de Barcelona se encuentran provincias como **Las Palmas** (141) – donde la presión ha crecido considerablemente desde que la capital empezó a plantear la solicitud de zona tensionada –, **Baleares** (127) o **Alicante** (126), que experimenta uno de los aumentos más destacados en este periodo, ya que en el primer trimestre del año se quedaba en 50 interesados por vivienda.

Por encima de los 100 contactos por inmueble destacan también provincias como **Vizcaya** (123), **Santa Cruz de Tenerife** (114), **Girona** (112), **Álava** (111), **Valencia** (107) y **Madrid** (106). Les siguen de cerca **Tarragona** (90), **Guipúzcoa** (96) o **Málaga** (86).

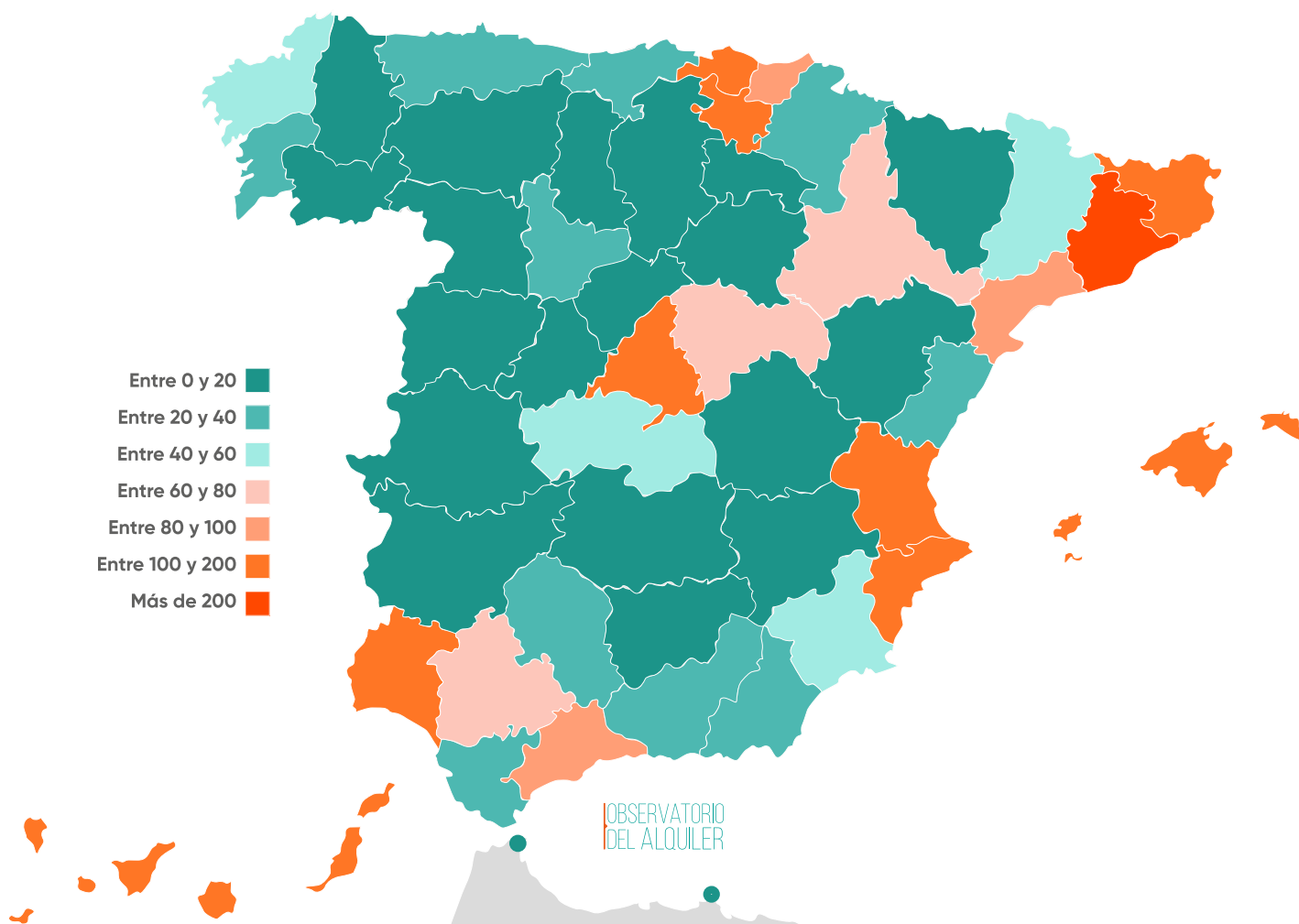
Con una presión inferior, pero que también refleja un importante desequilibrio en un mercado en el que la oferta no es capaz de absorber la demanda, se encuentran provincias como **Zaragoza** (71), **Guadalajara** (70), **Sevilla** (68), **Lleida** (59), **A Coruña** (49), **Toledo** (49) o **Murcia** (49).

Por lo general, todos estos territorios comparten las características que se mencionaban anteriormente. Son **ciudades de gran tamaño**, que atraen población que necesita una vivienda, como Madrid, Sevilla o Zaragoza. También provincias limítrofes a las grandes urbes, que absorben parte de la demanda gracias a sus precios inferiores, como Guadalajara o Toledo. Encontramos también provincias muy pobladas en las que **el turismo es esencial para sus economías**, como Baleares, Santa Cruz de Tenerife o Málaga, así como las **zonas tensionadas**, como Girona, Vizcaya o Tarragona.

El resto de provincias presentan niveles más bajos de presión, pero eso no significa que estén equilibradas, a pesar de que al compararlas con las primeras parezca que sí. Los territorios con presión en riesgo son **Huelva** (40), **Valladolid** (36), **Navarra** (35), **Asturias** (33), **Castellón** (33), **Cádiz** (31), **Cantabria** (30), **Pontevedra** (26), **Granada** (24), **Córdoba** (22) o **Almería** (21).

En cambio, las provincias que presentan una situación más equilibrada, en las que la oferta de viviendas y la demanda de los inquilinos se encuentran más compensadas, son **Albacete** (19), **La Rioja** (19), **León** (17), **Salamanca** (19), **Palencia** (18), **Burgos** (17), **Ceuta** (17), **Segovia** (17) **Ávila** (16), **Zamora** (16), **Badajoz** (15), **Lugo** (15), **Ourense** (15), **Ciudad Real** (14), **Melilla** (14), **Soria** (14), **Jaén** (13), **Huesca** (12), **Cáceres** (11), **Teruel** (10) o **Cuenca** (10).

PROVINCIAS POR PRESIÓN DE LA DEMANDA



2. LA PROYECCIÓN DE LA OFERTA APUNTA A UNA CAÍDA DE 14.500 VIVIENDAS

En el segundo trimestre del año es habitual observar una mejora en el comportamiento de la oferta de alquileres de larga duración con respecto al primero. Así ha sucedido en el periodo analizado ahora, lo que permite mejorar las proyecciones del Observatorio del Alquiler para el número total de viviendas que saldrán al mercado en este 2025, aunque siguen suponiendo **en torno a un 2% menos que en 2024**, cuando ya se marcó el mínimo desde 2019.

Así, la previsión para este año es que se pongan en alquiler residencial **702.819 inmuebles**, una tendencia que sigue con la caída que se viene observando desde hace tiempo, aunque a un ritmo menor. El pasado ejercicio, la oferta total ascendió a 717.338 inmuebles, es decir, este año serán **14.519 menos**.

Madrid repetiría como la provincia con mayor volumen de oferta, con una estimación de 151.222 viviendas. Le seguiría, a una distancia considerable, Barcelona, con 88.292. Sin embargo, **Andalucía adelantaría a Cataluña como la segunda comunidad autónoma donde se pondrían más viviendas en alquiler**, como ya se produjo por primera vez el año pasado.

La oferta, igual que la demanda, es una **variable estacional**, por lo que es normal observar oscilaciones a lo largo de los meses del año. En este trimestre se detecta, por ejemplo, un fuerte repunte en provincias como Salamanca (+2.511) o Granada (+1.059), lugares muy condicionados por el peso de los alquileres para estudiantes universitarios.

Otras provincias donde se esperan aumentos de la oferta son Madrid (1.294), Santa Cruz de Tenerife (+1.024) o Baleares (+1.018). En cambio, si se tiene en cuenta la variación en términos porcentuales, las mayores subidas se producirían, además de en las ya citadas Salamanca (+33%), Santa Cruz de Tenerife (+6,9%) y Granada (+6,8%), en otras zonas como Cáceres (+8,5%) y Huelva (+6,4%).

Sin embargo, a pesar de que en algunos territorios se espera un repunte de la oferta, la realidad es que, a escala nacional, las estimaciones apuntan a que el número de viviendas en stock seguirá reduciéndose. De nuevo, **Barcelona se erige como la provincia que perderá más inmuebles este año**, con un total de 6.924. Le siguen lugares como Sevilla (-3.000), Valencia (-2.457), Asturias (-1.408), Alicante (-1.251) Cantabria (-1.098) o Cádiz (-1.086).

En cuanto a las mayores caídas en términos relativos, se producirían en provincias como Palencia (-24,3%), Guipúzcoa (-18,9%), Teruel (-17,8%), Sevilla (-12,4%) o Vizcaya (-11,9%).

3. EL PRECIO MEDIO DEL ALQUILER ALCANZA LOS 1.155€

El desajuste entre la oferta y la demanda sigue empujando los precios al alza en todo el país. De media, por un alquiler residencial en España se pagan **1.155€, el dato más alto hasta la fecha**, que crece desde los 1.146€ de hace tan solo tres meses. En el último año, el precio ha crecido a nivel nacional un 4,4%.

Barcelona sigue siendo la provincia más cara, a pesar de los controles de precios, con una media de 1.656€, un 0,4% más que el trimestre anterior. Le siguen de cerca las **Islas Baleares**, con 1.645€, y **Madrid**, con 1.584€. **Por encima de los mil euros** se encuentran también Guipúzcoa (1.483€), Vizcaya (1.308€), Málaga (1.272€), Valencia (1.132€), Las Palmas (1.128€), Santa Cruz de Tenerife (1.083€), Álava (1.041€) y Navarra (1.026€).

Muy **cerca de estos datos** se sitúan lugares como Alicante (991€), Girona (970€), Sevilla (956€) o Segovia (915€). Y en el rango de **entre los 800 y los 900 euros** aparecen zonas como Ceuta (841€), Cádiz (840€), Granada (839€), Zaragoza (837€), Salamanca (831€), Pontevedra (828€), Tarragona (822€) y Cantabria (816€).

Con un **nivel de precios intermedio**, aunque también muy alto, se encuentran provincias como Guadalajara (793€), Asturias (786€), Murcia (777€), Valladolid (774€), A Coruña (772€), Melilla (761€), Huelva (735€), Toledo (727€), La Rioja (726€), Castellón (721€) y Albacete (714€).

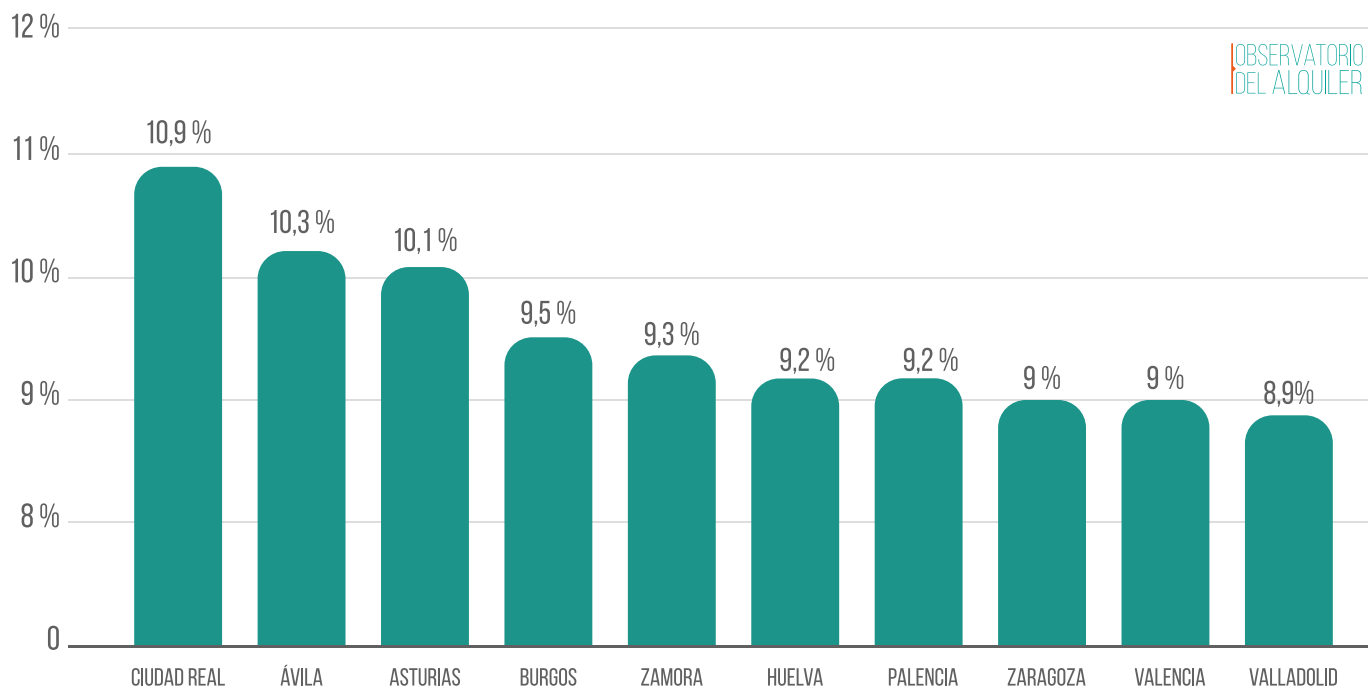
En zonas como Soria (693€), Burgos (689€), Lleida (678€), Córdoba (676€), Almería (659€), Ávila (632€), Ourense (629€), León (628€) o Cuenca (606€), el precio medio del alquiler residencial se queda **por debajo de los 700 euros**.

Mientras que **las provincias más asequibles** para vivir de alquiler son Lugo (590€), Huesca (579€), Badajoz (576€), Cáceres (574€), Jaén (571€), Zamora (566€), Palencia (559€), Ciudad Real (550€) y Teruel (510€).

En solo un trimestre, los precios del alquiler han subido en prácticamente todas las provincias, a excepción de Soria (-0,4%) y Jaén (-0,4%). Los **mayores aumentos porcentuales** se han producido en Valencia (+4,7%), León (+4,2%), Burgos (+4,1%), Ávila (+3,4%), Badajoz (+2,9%), Asturias (+2,9%) y Córdoba (+2,7%).

En cuanto al **crecimiento interanual**, las provincias donde más subieron los precios fueron Ciudad Real (+10,9%), Asturias (+10,1%), Ávila (+10,3%), Burgos (+9,5%), Zamora (+9,3%), Huelva (+9,2%), Palencia (+9,2%), Zaragoza (9%), Valencia (+9%) y Valladolid (+8,9%).

LAS DIEZ PROVINCIAS CON MAYOR SUBIDA DE PRECIOS EN EL ÚLTIMO AÑO

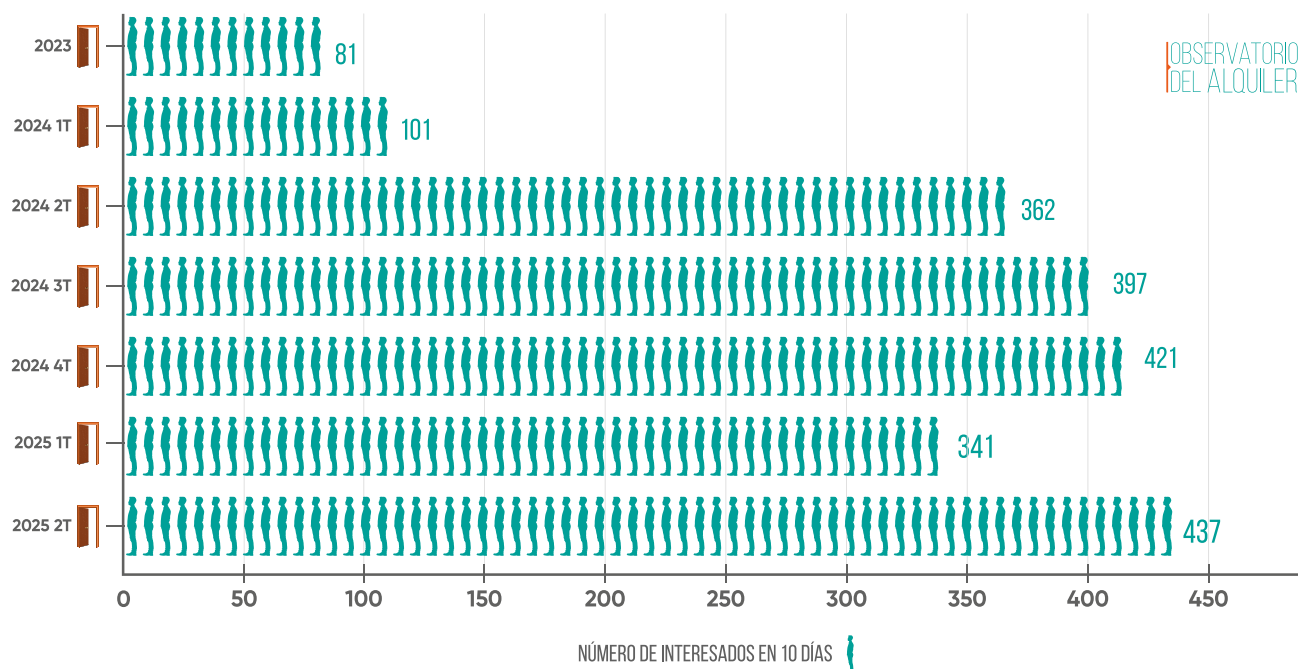


4. UN AÑO DE ZONAS TENSIONADAS: EL CASO DE BARCELONA

El Barómetro del Alquiler del segundo trimestre de 2024 fue el primero que incorporó los efectos de la declaración de la primera zona tensionada, que afectó a 140 municipios catalanes, incluidos, por supuesto, Barcelona y su corona metropolitana. En ese periodo, **la presión de la demanda se disparó de golpe**, desde unos niveles de 101, ya de por sí muy altos, aunque en sintonía con otras provincias similares, hasta los 362, llegando a superar en algunos momentos incluso los 400 interesados por vivienda en diez días.

En esta nueva edición del Barómetro del Alquiler, el Observatorio analiza qué ha pasado en este último año de declaración de zona tensionada en la provincia de Barcelona. La presión en este territorio alcanza en este segundo trimestre de 2025 los 437 contactos por inmueble. Es una cifra menor a la que se registraba hace un año, pero, en cualquier caso, **sigue siendo la más alta del país, y demuestra las enormes dificultades que enfrentan los inquilinos barceloneses para acceder a un hogar.**

EVOLUCIÓN DE LA PRESIÓN EN BARCELONA



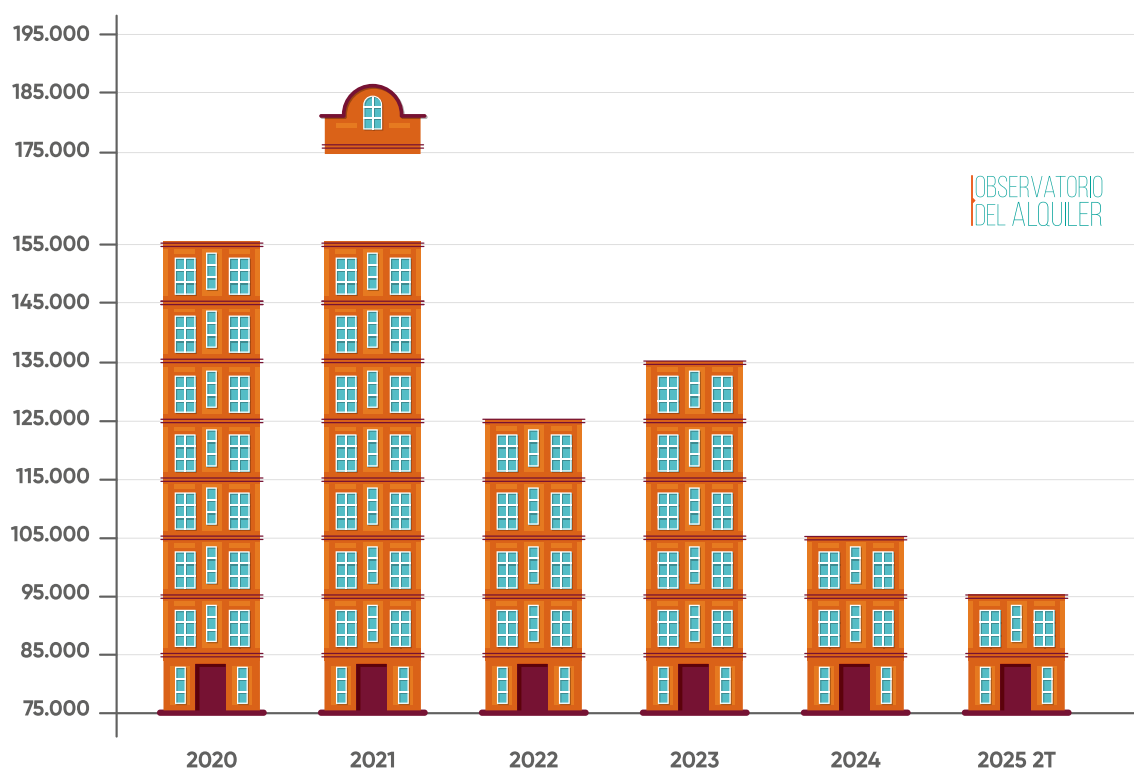
¿A qué se debe este incremento de la presión? **La causa principal es la destrucción de la oferta.** Las medidas de intervención pública han aumentado la incertidumbre y la desconfianza en un mercado ya de por sí muy sensible, lo que ha ahuyentado a muchos propietarios, que han optado por desviar sus propiedades hacia otras modalidades de alquiler, especialmente **los arrendamientos temporales.**

Así, si en el año 2023 se promocionaron un total de 132.259 viviendas en la provincia de Barcelona, el año siguiente esta cifra se contrajo hasta las 95.216. Es decir, mientras que la demanda no deja de crecer, como consecuencia de los aumentos

de población y del creciente número de personas que recurren al alquiler como puerta de acceso a una vivienda, **la oferta disponible para absorber a esa cantidad de inquilinos se redujo en 47.043 inmuebles.**

Pero para este año la situación no mejora. Atendiendo al comportamiento de la oferta que se ha observado en los seis primeros meses del año, **la estimación del Observatorio es que este 2025 saldrán al mercado aún menos viviendas,** en concreto 88.292. Aunque la caída es a un ritmo menor, la realidad es que son 6.924 inmuebles menos que seguirán poniendo contra las cuerdas a los inquilinos en esta provincia.

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA EN BARCELONA



Sin embargo, pese a que el objetivo de la declaración de zonas tensionadas era topar los precios para, si no bajarlos, por lo menos congelarlos, los datos del Observatorio del Alquiler no apuntan en esa dirección. **Barcelona sigue siendo la provincia más cara para vivir de alquiler en España, con una media de 1.649€.** Aunque en los últimos trimestres los precios han crecido a un ritmo muy lento – en esta última edición la subida ha sido del 0,4% –, la realidad es que no ha logrado contenerlos. En el último año, **el aumento ha alcanzado el 3,6%.**

Con esta situación, parece razonable dudar de la efectividad de medidas intervencionistas como la declaración de zonas tensionadas, que, además, ha seguido extendiéndose a otros territorios en el País Vasco, Navarra o Galicia. Los jóvenes y las familias barcelonesas encuentran grandes dificultades para acceder a una vivienda en la provincia de Barcelona, pero este tipo de decisiones resultan **contraproducentes** y ponen en jaque la creación de oferta en los lugares donde se aplican.

5. CONCLUSIÓN

El mercado del alquiler mantiene las tendencias que se observan desde hace tiempo, con una situación cada vez más complicada para el acceso a una vivienda. El principal problema, que desajusta todas las demás variables, es **la escasez de oferta**. No hay viviendas suficientes para absorber a todas las personas que buscan un hogar, lo que eleva la presión y termina disparando los precios.

Y, además, esta carestía parece que está lejos de solucionarse. La estimación del Observatorio del Alquiler para este 2025 es que la oferta seguirá cayendo en

España, de manera que este año saldrán al mercado 14.519 inmuebles menos que en 2024, cuando ya se registró un mínimo **después de perder más de 96.500 inmuebles respecto al año anterior.**

Sin embargo, las administraciones públicas no logran dar con la fórmula para revertir esta situación. La gran apuesta del Gobierno, la ley de vivienda, ha resultado contraproducente en muchas de las políticas que ha desplegado, especialmente la declaración de zonas tensionadas, que han contribuido a **la destrucción de oferta, el aumento de la presión y la subida de los precios.**

Por todo ello, cada vez es más necesario apostar por medidas eficaces que **pongan el foco en la creación de oferta**, para lograr así que más inmuebles salgan al mercado para responder a las necesidades de una población creciente que cada vez precisa de más hogares y que no puede permitirse acceder a una vivienda con las condiciones actuales o que lo hace en condiciones precarias.

METODOLOGÍA DEL BARÓMETRO DEL ALQUILER

El **Barómetro del Alquiler** es una herramienta analítica diseñada para evaluar periódicamente los desequilibrios entre la oferta y la demanda en el mercado de alquiler de viviendas en España. Su objetivo principal es proporcionar una visión detallada de cómo estas dinámicas influyen en la evolución de los precios y en la accesibilidad a la vivienda en diferentes regiones del país. A continuación, se presenta una descripción técnica de la metodología empleada en la elaboración de este barómetro.

Objetivos

El **Barómetro del Alquiler** tiene como finalidad cuantificar la presión que la demanda ejerce sobre la oferta de viviendas en alquiler. Este análisis permite identificar desequilibrios específicos en distintas áreas geográficas y comprender su impacto en los precios y en la disponibilidad de viviendas.

Recopilación de Datos

El Barómetro del Alquiler se basa en múltiples fuentes de datos para proporcionar una visión completa del mercado:

Fuentes de Información

Los datos provienen de:

1. Registros de Alquiler Seguro

- Número total de viviendas alquiladas.
- Precio del alquiler en cada contrato firmado.
- Características de las viviendas (ubicación, tamaño, estado).
- Tiempo que tarda cada inmueble en alquilarse.
- Número de interesados por cada vivienda.

2. Colaboradores (profesionales inmobiliarios)

- Ubicación de viviendas en alquiler.
- Precio del alquiler.
- Número de interesados e inquilinos por vivienda.

3. Propietarios particulares

- Ubicación de la vivienda.
- Precio del alquiler.
- Número de inquilinos por vivienda (y en algunos casos, número de interesados).

4. Portales inmobiliarios

- Ubicación de viviendas en alquiler.
- Precio del alquiler en cada contrato firmado.
- Características de las viviendas (ubicación, tamaño, estado).
- Tiempo que tarda cada inmueble en alquilarse.

En total, se han analizado datos de más de un millón de viviendas, con una base de 460.346 viviendas en el último año.

Procesamiento de Datos

Los datos se someten a un proceso de validación para asegurar la fiabilidad del análisis:

1. Limpieza de datos:

- Eliminación de registros incompletos o duplicados.
- Revisión de valores atípicos en precios y tiempos de alquiler.

2. Normalización y agregación:

- Cálculo del precio medio del alquiler por metro cuadrado en cada provincia.
- Segmentación geográfica por comunidades autónomas y municipios.
- Ajuste estacional de los datos para evitar distorsiones temporales.

Definición de Indicadores Clave

Para llevar a cabo este análisis, se han definido los siguientes indicadores clave:

- **Presión de demanda (IPD):** Mide la cantidad promedio de interesados por cada vivienda disponible en alquiler en un período determinado (en este caso, durante los primeros 10 días). Se registra a través de la base de datos sobre inmuebles en alquiler de la empresa Alquiler Seguro y otras fuentes complementarias.
- **Oferta media:** Refleja el número medio de viviendas disponibles para alquiler en un período determinado.
- **Precios medios:** Cálculo del precio medio del alquiler por metro cuadrado y por zona geográfica.
- **Tasa de Variación de la Demanda:** Refleja el cambio porcentual en el número de interesados en viviendas de alquiler entre dos períodos consecutivos.
- **Tasa de Variación de la Oferta:** Indica el cambio porcentual en el número de viviendas disponibles para alquiler entre dos períodos consecutivos.
- **Tasa de Variación de Precios:** Refleja el cambio porcentual en los precios medios de alquiler entre dos períodos consecutivos.

Segmentación Geográfica

El estudio se desglosa en diferentes niveles geográficos para captar las particularidades locales:

- **Nivel Nacional:** Proporciona una visión general del mercado de alquiler en todo el país.
- **Nivel Regional y Provincial:** Analiza las dinámicas específicas en comunidades autónomas y provincias, identificando áreas con mayor o menor presión de demanda.

Clasificación de la Presión de Demanda

Para interpretar los resultados del IPD, se establecen categorías que reflejan distintos niveles de presión:

- **Presión Normal:** IPD entre 1 y 15.
- **Presión en Riesgo:** IPD entre 16 y 30.
- **Presión Elevada:** IPD entre 31 y 45.
- **Presión Alta:** IPD entre 46 y 60.
- **Presión Muy Alta:** IPD superior a 60.

Actualización y Frecuencia del Barómetro

El **Barómetro del Alquiler** se actualiza trimestralmente, permitiendo un seguimiento continuo de las tendencias y facilitando la toma de decisiones informadas por parte de los actores del mercado.



OBSERVATORIO DEL ALQUILER

www.observatoriodelalquiler.org
consulta@observatoriodelalquiler.org